

# LE PAYAUD - Maison de caractère de 210 m² aux portes de La Rochelle - 210m2, 7 pièces, 3 chambres

PUILBOREAU 17138

520 000 € \*

\* Honoraires à la charge du vendeur

#### Guy HOQUET AYTRÉ PAYS ROCHELAIS

28 Avenue Edmond Grasset 17440 AYTRÉ 05 48 17 26 50

## LE PAYAUD - Maison de caractère de 210 m² aux portes de La Rochelle - 210m2, 7 pièces, 3 chambres

Nous vous proposons à la vente cette magnifique maison de caractère située à Puilboreau (secteur Le Payaud), offrant un cadre de vie exceptionnel, à seulement quelques minutes du quartier de Lafond à La Rochelle et du centre commercial Beaulieu.

D'une surface habitable de 210 m², cette propriété en très bon état se compose de 7 pièces, dont 3 chambres spacieuses, une mezzanine de 19m2 ainsi qu'un grand bureau, idéal pour le télétravail ou une activité indépendante.

Avec une hauteur sous plafond de 6 mètres et une exposition plein sud, cette propriété offre une luminosité remarquable et un volume impressionnant. Vous profiterez également d'une cuisine indépendante, aménagée et équipée, d'une salle de bain, d'une salle d'eau, d'une baignoire avec vasque dans une chambre, ainsi que de trois WC.

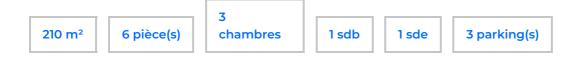
Le confort est assuré par une pompe à chaleur récente, complétée par une cheminée, pour une chaleur douce et agréable.

À l'extérieur, vous trouverez un jardin clos et bien entretenu de 721 m², une terrasse, un garage indépendant pouvant être aménagé en atelier ou en studio, ainsi qu'un stationnement pour trois véhicules.

La maison est raccordée au tout-à-l'égout, équipée de la fibre optique et d'un système d'alarme.

Sa localisation stratégique, entre environnement résidentiel paisible et proximité immédiate des commodités, en fait un bien rare sur le marché.

Contactez l'agence Guy Hoquet AYTRÉ PAYS ROCHELAIS pour plus d'informations et organiser une visite.



### Fiche technique du bien

Exposition	Sud		
Jardin	Oui		
Neuf - Ancien	Ancien		
Assainissement	Tout à l'égout		
Salle(s) de bains	1		
Salle(s) d'eau	1		
WC	3		
Cuisine	Indépendante, aménagée et équipée		
Exposition Séjour	Sud		
Type Chauffage			
51	Individuel		
Mode Chauffage	Pompe à chaleur		
Mode Chauffage	Pompe à chaleur		
Mode Chauffage Etat intérieur	Pompe à chaleur  Très bon		

Nombre places parking	3
Date ERP	2024-03-01 14:41:21
Diagnostic Energétique	Oui
Conso Energ	117 kWh/m2 par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

## Photos du bien

































